

不動産取引 / 丁化新時代へ

「IT原則」の政府方針に合致

重要事項説明における対面原則。これを見直し、インターネットで行えるようにする、いわゆる「IT重説」。そもそもこのテーマはどのような背景の下で提起されたのか。また、運用に向けた社会実験が間もなく開始予定(2面参照)。録音・録音システムやウェブカメラ、マイク、ある程度の早さのインターネット回線など、実験に必要な設備を不動産業者がすべて揃えることは難しい。そこで不動産情報サービス各社は、国土交通省が策定したガイドラインに沿って、宅建業者向けに実験用のシステムを用意。内覧から重説まで、物件を実際に見なくてもワンストップで行えるものもある。各社のサービスを追う。

13年12月の「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」を受けて、国土交通省は14年に入ってから2つの課題に取り掛かった。「重要事項説明の対面原則の見直し」と、「契約書面の電磁的方法による交付の可能性についての検討」である。突如として浮上った感もあつたが、以前から分野をまたいで検討されてきたテーマである。主に主張するのは三木谷浩史・楽天代表取締役会長兼社長が率いる新経済連盟だ。13年4月に開かれた政府の産業競争力会議では、「対面原則・書面交付原則の撤廃に係る基本法の整備」を提案。その2カ月後に政府は、「世界最先端IT国家創造宣言」を閣議決定し、次の方針を盛り込んだ。「アナログ社会を前提に構築された現行制度に対し、デジタル社会を前提とした改革を実行する」。

業界に根強い懸念「トラブル助長」の声も

この実験は、IT重説によって「トラブルが本当に起きないかどうか(不動産業課)を検証することが目的。不動産取引における苦情・紛争相談の割合は、重説に関する内容が売買で30%以上、賃貸で40%以上とそれぞれトップ(12年度、国土省調べ)。その多くは説明の不備に起因しており、IT化によってそれが助長されるのではないかと、と見る向きは根強い。また「これまで重説を対面で丁寧に行ってきただけに、『従来の取引の流れを崩す』という不動産業界側の懸念もある」(同課)という。

更に15年6月に閣議決定された「日本再興戦略」改訂2015には、「セキュリティを確保した上でIT利活用の徹底」と題して、次のような施策が書き込まれた。「サイバー空間で国民生活や企業活動の多くが行われる時代」の到来を前提とし、「これまでの対面・書面原則を転換し、原則IT」をルール化する制度上の措置を講ずる。IT化の洗礼は、産業界分野を問わずあらゆる業務でなされる見込みだ。

話を不動産取引に戻す。同プランの要請を踏まえて、国土交通省は「ITを活用した重要事項説明に係る検討会」を14年4月に発足させた。宅建物取引業法は、重説の対面原則について明確に規定しているわけではない。た

個人間売買も検討対象か

一方で当然ながら、トラブルが特に起らず、むしろ宅

情報サービス各社が競う 重説に加え、内覧・接客も

電話会議システムを改良

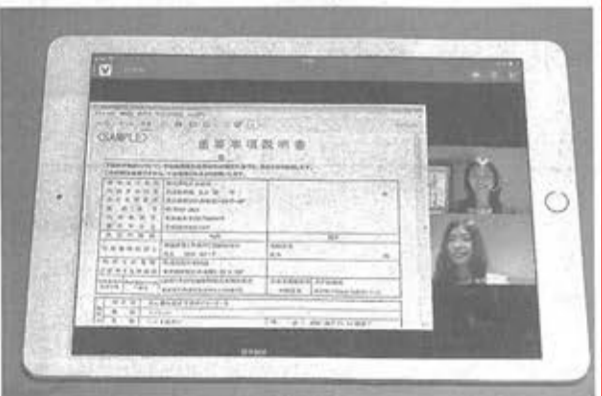
社会実験

国土交通省が行うオンラインによる重要事項説明(IT重説)の社会実験に参加する事業者向けに、情報サービス各社が支援サービスの開発を進めている。

不動産情報サービスのアットホームは6月10日、同社不動産情報ネットワークの加盟店などに向けて、IT重説の社会実験に対応した「不動産IT支援サービス(仮称)」



④アットホームのシステムを取り入れた日本財託の「ファーストレント」。メイン画面のほか、ワイプ画面に宅建士、顧客の顔が写る。⑤タブレット端末にも対応



た個人間売買取引についても検討のテーブルにのり、社会実験に取りかかるか、賃貸借・法人間取引の実験結果によってはすぐに本格運用に進むこともあり得るといふ。

人員コスト削減で「手数料引き」論

更にその先を見据えると、「手数料」体系への影響が浮かび上がる。新経連は、ITによる不動産取引のメリットの一つに「仲介手数料の低下」を挙げている。事務所内人員を配置するコストを削減でき

を開始すると発表し、8月上旬からサービスの提供を開始した。内容は、IT重説に対応したTV会議システム、Webでの接客(物件紹介)、顧客が内覧したい物件を中継で紹介するWebでの内覧で構成。同社によれば、IT重説の社会実験など、不動産取引に関わる業務のIT化の促進に対応し、効率化するサービスを開発したという。

ワンストップで

同社によれば、接客から内覧、重要事項説明まで、契約前までの手続きをワンストップでWeb上で行うことで、顧客の手間や交通費などこれまでかかっていたコストの削減につながる。同時に、実際に物件を内覧する場合でも、その前まででかなり対象を絞り込むことができ、それぞれの顧客に合った効率的な部屋選びができるとしている。

「Web内覧」では、説明者と現地で物件を撮影するスタッフがいて、実際の物件をライブで映し、顧客はそれをパソコンなどで見る仕組みだ。また、パソコンだけでなく、タブレット、スマートフォンにも対応しているため、簡単に導入できるのが特徴。社会実験に対応した「不動産IT支援サービス(仮称)」10人まで同時に接続が可能

自動録画は必須

他社も負けていない。ネットワークはこのほど、Webコミユニケーションシステム「HOME S LIVE」の開発に着手し、夏にも始まるインターネット重要事項説明の社会実験に合わせて、HOME S加盟店に提供すると発表した。Web会議導入シェア国内1位のアイキューと協力して、今回の社会実験に必要な要件を満たした仕様にカスタマイズする。

社会実験では、重要事項説明時の録画が義務付けられているが、このシステムでは、2人(説明する宅建物取引士と借主など)以上がログインすると、自動で録画がスタートする。また、記録した映像は最大2年間の保存が可能

転換

岐路に立つ業界 = 実行に移す時 =

IT重説の社会実験は、法人間取引と賃貸借のみに限られ、期間は15年8月31日から17年1月末までとされているが、問題がなければ、期間の途中でも本格運用に転換され、売買などの社会実験に移る予定だ。

Webが主流にも

IT重説の社会実験は、法人間取引と賃貸借のみに限られ、期間は15年8月31日から17年1月末までとされているが、問題がなければ、期間の途中でも本格運用に転換され、売買などの社会実験に移る予定だ。

福岡でも満員の状況だった。このアットホームのシステムを採用して、国土交通省のIT重説社会実験の参加事業者となったのが、日本財託だ。投資用ワンルームマンションの販売や賃貸管理を手掛ける会社で、転勤などで遠方から賃貸物件を探す人にとって、物件内覧や手続きのため、何度も来店する負担に悩まされていた。引越当日に鍵を渡すタイミングで重要事項説明を行っていたが、これでは、重要事項説明の形骸化になりかねず、今回のIT重説への流れを評価する。

前記のように接客から内覧、重要事項説明までワンストップで行える体制となり、社会実験についても一貫サービスとして提供する。

このほか、いい生活はNTTアイティが提供するクラウド型遠隔Web会議サービス「社会実験」に参加する不動産会社向けに月額使用料0円で提供する。「ミーティングプラザ ライト5」というサービスで最大同時接続5、時間は5時間利用できる。参加社は、初期費用の3万円のみ負担すれば、社会実験の間中は月額利用料ゼロとなる。社会実験中に得た技術や情報などを精緻化し、本格運用に向けたITサービスの開発、提供を目指す。

また、リクルートも「SUUMO重要事項説明オンライン」の開発を発表。不動産会社側のPC画面を共有する機能、自動録画、会議前のリマインド機能などを搭載している。社会実験開始に合わせて、首都圏において提供を開始することにしている。

各社各様のサービスと参加する不動産会社の実験データストックにより、インターネットでの重要事項説明に問題ないことが証明され、重説本来の目的である、その物件に存在する権利・状況についての消費者の熟知が図られれば、契約まで行えるWeb取引が主流となるだろう。